

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Chapitre I Règlements applicables aux zones Ua	11
Chapitre II Règlements applicables aux zones Ub	17
Chapitre III Règlements applicables aux zones Ui	25
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre I Règlements applicables aux zones 1 AU	32
Chapitre II Règlements applicables aux zones 2 AU	42
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
Chapitre I Règlements applicables aux zones A	46
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	55
Chapitre I Règlements applicables aux zones N	56
Chapitre II Règlements applicables aux zones NI	62
Chapitre III Règlements applicables aux zones Nh	69
ANNEXES	
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	78
Annexe 2 Aspect architectural des constructions	79

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT JACUT LES PINS

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 19 86 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1 993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 7 février 1991, en application des dispositions de l'article R 111-43 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme,

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

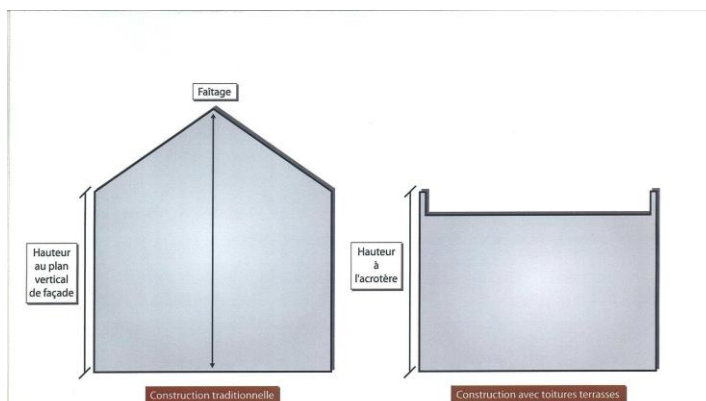
5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Le règlement peut définir une hauteur maximale :

- Au plan vertical de façade : hauteur de la façade principale sur voie
- Au faîtage : hauteur maximale du bâtiment au sommet du toit
- A l'acrotère : hauteur maximale de façade dans le cas de toiture terrasse



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements,....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Note: un garage construit dans le prolongement de la construction est considérée comme une extension de ladite construction

6 - DENSITE

I. Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments détruits ou démolis (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

III. Plafond légal de densité

C'est la limite au-delà de laquelle l'exercice du droit de construire est soumis à l'obligation pour le constructeur de verser à la collectivité une somme qui est calculée en multipliant la valeur du mètre carré de terrain par la superficie de terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas le plafond légal institué par délibération du Conseil Municipal en date du
Articles L 112-1 à L 112-6, L 333-1 à L 333-16 dans leur rédaction antérieure à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (article 50), R 112-1 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-7 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire en application de la délibération du conseil municipal.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et dans les secteurs qui pourront être prévus par délibération du Conseil Municipal

14 – ZONES HUMIDES

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

15 – ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements hydrauliques et notamment ceux liés à la gestion du risque inondation

16 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel ancien, dense et généralement en ordre continu.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et notamment celles liées aux activités agricoles ou industrielles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes, mobil home quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Les voies nouvelles doivent compter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies en sens unique et 5m pour les voies en double sens.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC- TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peut être autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée.

- Les abris de jardin doivent être implantés en retrait par rapport à la façade sur voie de la construction principale.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions peuvent être implantées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

Toutefois, une implantation dans le prolongement des constructions existantes ne respectant pas cette règle peut être autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4m minimum est imposée entre logements non accolés

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions principales mesurée :
 - Au plan vertical de façade et au faîtage,
 - A l'acrotère pour les toitures terrasses,

est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
Constructions principales	9 m	15 m	9 m
Dépendances	4 m	7 m	4 m

- Dans le cas d'implantation de bâtiment dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m sur des terrains en pente, un dépassement de hauteur n'excédant pas 2m peut être autorisé sur 30% au maximum de la longueur de façade
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bardages en tôle sont notamment interdits

– Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement avec le bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

– **Architecture contemporaine**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

– *Hauteurs :*

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

– *Composition des clôtures*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôture grillagée en limite d'emprise publique, le grillage devra impérativement être implanté à l'arrière d'une haie par rapport à la limite de l'emprise publique

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche si leur hauteur est supérieure à 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1) toutefois en secteur Ua, il n'est pas fixé de règles pour le stationnement lié à des commerces et services.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

–En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

- Dans le cas de changement de destination, de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes créant de nouveaux logements, aucune place de stationnement ne sera exigée. Il ne sera pas non plus exigé d'emplacement pour les deux-roues.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Une exception pourra être tolérée dans le cas de projet d'ensemble sous réserve que toutes les mesures soient prises pour en limiter l'impact et que soit proposer des plantations équivalentes à celles supprimées
- Les aires de jeux de quartier, les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que tout délaissé doivent être obligatoirement paysagés.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend un secteur Ubl destiné à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif, public ou privé (sportif, culturel, social, ...) intégrant également les locaux de la communauté religieuse:

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Ub :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et notamment celles liées aux activités agricoles ou industrielles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes, mobil home quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

En secteur Ubl :

- Les constructions à usage de logement autres que celles visées à l'article UB 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs,

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone Ub:

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

En secteur Ubl :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone : activité d'intérêt collectif, communauté des sœurs, ...
- les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Les voies nouvelles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies en sens unique et 5m pour les voies en double sens.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marche-pied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - la servitude de passage le long du littoral
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifié. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ub sauf en secteur Ub/:

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport aux routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe de la voie
 - Par rapport aux autres voies : 3 m au minimum par rapport aux limites d'emprises publiques

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

En secteur Ub/ :

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait par rapport aux limites d'emprises publiques :

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées dans les conditions suivantes par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

En cas de construction de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation ci-dessus ou pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4m minimum est imposée entre logements non accolés

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les conditions suivantes par rapport à la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction :

SECTEURS	C.E.S. en %
Ub	60 %
Ubl	100 %

- En zone Ub, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ub (hors secteur Ubl)

- La hauteur maximale des constructions principales mesurée :
 - Au plan vertical de façade et au faîtage,
 - A l'acrotère pour les toitures terrasses,

est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
Constructions principales	7 m	11 m	7 m
Dépendances	4 m	7 m	4 m

- Dans le cas d'implantation de bâtiment dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m sur des terrains en pente, un dépassement de hauteur n'excédant pas 2m peut être autorisé sur 30% au maximum de la longueur de façade
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur Ubl,

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,R 421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu **sous réserve de respecter les préconisations suivantes** :

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement avec le bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Dépendances

Les dépendances ne doivent pas être constituées en bardage tôle.

Clôtures

- *Hauteurs :*

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

– *Composition des clôtures*

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôture grillagée en limite d'emprise publique, le grillage devra impérativement être implanté à l'arrière d'une haie par rapport à la limite de l'emprise publique

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche si leur hauteur est supérieure à 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

- Dans le cas de changement de destination, de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes créant de nouveaux logements, aucune place de stationnement ne sera exigée. Il ne sera pas non plus exigé d'emplacement pour les deux-roues

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Une exception pourra être tolérée dans le cas de projet d'ensemble sous réserve que toutes les mesures soient prises pour en limiter l'impact et que soit proposer des plantations équivalentes à celles supprimées
- Les aires de jeux de quartier, les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que tout délaissé doivent être obligatoirement paysagés.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la surface totale de l'opération

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces, services, ...). Elle peut également accueillir des équipements d'intérêt collectif qui peuvent être source de nuisances pour l'habitat (atelier, salle de fête, ...)

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).
- Les équipements d'intérêt collectif public ou privé potentiellement source de nuisances (ateliers, salle de loisirs, ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être conçues de manière à ce que les Poids lourds puissent faire aisément demi-tour.

II. Accès

- Tout accès direct à la RD 775 est interdit. Les accès aux autres routes départementales sont soumises à l'avis du Conseil général.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marchepied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité - téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifié. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimales suivantes par rapport aux voies :
 - RD 775 : 35m par rapport à l'axe en application du projet urbain présenté en 2000 au titre du L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la zone Ui du Bois Guy.
 - Autres routes départementales : 20 m par rapport à l'axe de la voie
 - Autres voies : 5m par rapport aux limites d'emprise des voies
- **Zone Ui du Bois Guy** : conformément au projet urbain présenté au titre du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :
 - Les terrains en limite de voies compris dans une marge de recul de 21.5m par rapport à l'axe doivent impérativement être traités en espace vert.
 - L'implantation de stockage, d'aires de stationnement, est interdite dans la marge de recul de 35m par rapport à la voie

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5,00 m.

L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 5m est imposée entre deux bâtiments

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments devront présenter des volumes simples. Les pentes des toitures, si elles existent devront être faibles et masqués par des acrotères.
- Les bâtiments sur une même propriété devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal

Zone Ui du Bois Guy :

En application du projet urbain présenté au titre du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est proposé les préconisations suivantes :

- Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble
- Les menuiseries devront s'harmoniser entre elles
- Les matériaux de façade préconisés sont l'acier prélaqué teinté ou teinte aluminium, l'aluminium teinte naturelle, les produits verriers, l'aluminium laqué pour les châssis de menuiserie, le bois.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple ou en panneaux rigide sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Ces clôtures pourront être complétées par un muret ou des plaques en béton sur une hauteur n'excédant pas 0,50m

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.
- Les aires de stockage doivent être positionnées de préférence en recul par rapport à la façade sur voie. Elles doivent être dissimulées à l'arrière d'écran végétal.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1 AUb affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature. Elle peut également accueillir des équipements d'intérêt collectif qui peuvent être source de nuisances pour l'habitat (atelier, salle de fête, ...)
- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit se réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble et être en cohérence, le cas échéant, avec le parti d'aménagement retenu dans le document d'orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1 AUb :

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

En secteurs 1 AUi :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE 1 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs 1 AU :

- les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux)
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1 AUb :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte, s'il en est proposé, les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation et leurs dépendances, sous forme d'opérations d'ensemble : ZAC, permis d'aménager, Permis groupé, ...
- Les constructions de commerces, services, les équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

- l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1 AUi :

- les constructions et installations admises dans ce secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,
- Les équipements d'intérêt collectif public ou privé potentiellement source de nuisances (ateliers, salle de loisirs, ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²,
- Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée respectant les conditions suivantes :
- **En secteur 1 AUb:** 3,50 m de largeur pour les voies en sens unique et 5m pour les voies en double sens. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- **En secteur 1 AUi :** 3,50 m de largeur au minimum pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être conçues de manière à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marche-pied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - la servitude de passage le long du littoral
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité - téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

Pour les secteurs 1 AUi et 1 AUj :

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur 1 AUb :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport aux routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe de la chaussée
 - Par rapport aux autres voies : 3 m au minimum par rapport aux limites d'emprises publiques

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, ou pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Pour le secteur 1 AUi :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimales suivantes par rapport aux voies :
 - Routes départementales : 20 m par rapport à l'axe
 - Autres voies : 5m par rapport aux limites d'emprise des voies
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Pour le secteur 1 AUb :

- Les constructions peuvent être implantées dans les conditions suivantes par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

Pour le secteur 1 AUi :

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5,00 m.

L'implantation en limite séparative peut être conditionnée à la mise en place d'un dispositif contre les incendies (mur coupe-feu, ...) adapté à l'activité.

ARTICLE 1 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour le secteur 1 AUb :

Sans objet

Pour le secteur 1 AUi :

Une distance minimale de 5m est imposée entre deux bâtiments

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1 AUb :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 60% à l'exception des équipements d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Pour le secteur 1 AUi :

- Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1 AUb :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, au faîtage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère,

est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
Constructions principales	7 m	11 m	7 m
Dépendances	4 m	7 m	4 m

Pour le secteur 1 AUi :

- Sans objet.

ARTICLE 1 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les zones 1 AU

1. **Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour le secteur 1 AUb :

- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu **sous réserve de respecter les préconisations suivantes** :

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Dépendances

Les dépendances ne doivent pas être constituées en bardage tôle.

Pour le secteur 1 AUi :

- Les bâtiments devront présenter des volumes simples. Les pentes des toitures, si elles existent devront être faibles et masqués par des acrotères.
- Les bâtiments sur une même propriété devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal

2. Clôtures

Pour le secteur 1 AUb :

– Hauteurs :

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

– Composition des clôtures

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôture grillagée en limite d'emprise publique, le grillage devra impérativement être implanté à l'arrière d'une haie par rapport à la limite de l'emprise publique

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche si leur hauteur est supérieure à 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Pour le secteur 1 AUi :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple ou en panneaux rigide sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Ces clôtures pourront être complétées par un muret ou des plaques en béton sur une hauteur n'excédant pas 0,50m

ARTICLE 1 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU -13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysage.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Une exception pourra être tolérée dans le cas de projet d'ensemble sous réserve que toutes les mesures soient prises pour en limiter l'impact et que soit proposer des plantations équivalentes à celles supprimées
- Les aires de jeux de quartier, les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que tout délaissé doivent être obligatoirement paysagés.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la surface totale de l'opération

En secteurs 1 AUi :

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.
- Les aires de stockage doivent être positionnées de préférence en recul par rapport à la façade sur voie. Elles doivent être dissimulées à l'arrière d'écran végétal.

ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 2 AU comprend :

- les secteurs 2 AUb affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 2 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature. Elle peut également accueillir des équipements d'intérêt collectif qui peuvent être source de nuisances pour l'habitat (atelier, salle de fête, ...)

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendances tels que abris de jardins, garages, piscine, ... sous réserve d'être situé sur la même unité foncière que la construction principale et que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement de l'ensemble du secteur concerné.

Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes par rapport aux limites d'emprises publiques :
 - Par rapport aux routes départementales : 20 m au minimum
 - Par rapport aux autres voies : 3 m au minimum

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, ou pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 2 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées dans les conditions suivantes par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 2 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admis dans cette zone les constructions ou installations liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend deux sous secteurs :

- Un secteur Anc situé au Nord du bourg sur lequel l'implantation de bâtiment d'activités n'est pas autorisé.
- Un secteur Ac identifiant les terrains et bâtiments inscrits dans le périmètre de protection du captage du Gué Blandin

Rappel :

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- *Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*
 - a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
 - b) *Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- tout changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

- le stationnement de caravanes, mobil home quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

En secteurs Anc :

- les constructions et installations destinées à des activités agricoles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur A :

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation (zone Nh ou Ub).
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

- en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

- les installations et bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Dans ce cadre, la création de gîtes ou chambre d'hôtes n'est autorisée que dans les bâtiments existants. Une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30 m² est autorisée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif (ISDI) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur Ac, les constructions et installations autorisées en secteur A et énumérés précédemment sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25/02/1999 portant Déclaration d'utilité publique l'alimentation en eau à partir du captage du gué Blandin

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies en sens unique et 5m pour les voies en double sens.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur la RD 775
 - sur les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Les accès sont conditionnés à l'accord des services gestionnaires de la voirie concernée.

- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifié. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport à la RD 775 : 75m par rapport à l'axe à l'exception des dérogations prévues au L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles qui peuvent être implantés à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe
 - aux autres routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe
 - Par rapport aux autres voies : 5 m au minimum par rapport à la limite d'emprise des voies

- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement de 100m au minimum par rapport aux limites des zones U, AU et Nh.
La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et Nh proches.
- Les constructions peuvent être implantées dans les conditions suivantes par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 m est imposée entre bâtiments.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Logements de fonction :**
- La hauteur maximale des constructions principales mesurée :
 - Au plan vertical de façade et au faîtage,
 - A l'acrotère pour les toitures terrasses,

est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
logements	4 m	9 m	4 m
Dépendances au logement	4 m	7 m	4 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les logements de fonction et les activités d'accueil touristique :

- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu **sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement avec le bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Dépendances

Les dépendances ne doivent pas être constituées en bardage tôle.

Clôtures

– Hauteurs :

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

– Composition des clôtures

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôture grillagée en limite d'emprise publique, le grillage devra impérativement être implanté à l'arrière d'une haie par rapport à la limite de l'emprise publique

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche si leur hauteur est supérieure à 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Les clôtures nécessaires aux activités autorisées dans la zone ne sont pas réglementées.

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances en veillant à les dissimuler à l'arrière d'écran végétal.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Le secteur N2000 délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages et identifiant notamment les secteurs inscrits dans le périmètre de Natura 2000.
- Le secteur Nc identifiant les terrains inscrits dans le périmètre de protection du captage du Gué Blandin

Rappel :

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- *Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*
 - a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
 - b) *Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs N et Nc :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En secteurs N2000 :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions et aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones N et Nc sauf en secteur N2000 :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve d'une parfaite intégration dans le milieu environnant.

Dans la zone Nc, les constructions et installations énumérés précédemment sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25/02/1999 portant Déclaration d'utilité publique l'alimentation en eau à partir du captage du Gué Blandin.

En secteur N2000, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifié. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport à la RD 775 : 75m par rapport à l'axe à l'exception des dérogations prévues au L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
 - aux autres routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe
 - Par rapport aux autres voies : 5 m au minimum par rapport à la limite d'emprise des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et pour la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

Eléments de paysage :

- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nl

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nl peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports, de tourisme et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Nlc** délimitant le secteur d'hébergement touristique du camping. Ce secteur est inscrit dans le périmètre de protection du captage du Gué Blandin
- **Nlt** délimitant le secteur destiné aux activités touristiques de loisirs et notamment le parc tropical.
- ♦ **Nlt1** délimitant le secteur destiné aux aires de stationnement dédiés aux activités touristiques de loisirs et notamment du parc tropical

Rappel :

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- *Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*
 - a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
 - b) *Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

ARTICLE Nl 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nl 2,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées sauf en secteur Nlc,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NI (en dehors des secteurs NIc et NI1)

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les plans d'eau de loisirs en lien avec les activités de la zone.
- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol de bâtiment existant pour une activité en lien avec la zone et sous réserve d'une parfaite intégration dans le milieu environnant.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,

Dans le secteur NIc, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

Les constructions et installations énumérés ci-après sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25/02/1999 portant Déclaration d'utilité publique l'alimentation en eau à partir du captage du Gué Blandin :

- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage, résidences mobiles et des habitations légères de loisirs
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, aires de stationnement, ...)
- une loge de gardiennage sous réserve d'être intégrée à un bâtiment d'activité, et que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

Dans le secteur NI1, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'activité (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, aires de stationnement, ...)
- une loge de gardiennage sous réserve d'être intégrée à un bâtiment d'activité, et que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²

Dans le secteur NI1 sont autorisées : tous aménagements et équipements explicitement nécessaire au stationnement des véhicules, notamment pour le parc tropical.

ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N° 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifié. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le

système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport à la RD 775 : 75m par rapport à l'axe à l'exception des dérogations prévues au L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
 - Par rapport aux autres routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe
 - Par rapport aux autres voies : 5 m au minimum par rapport à la limite d'emprise des voies
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées est fixé à 30% de l'unité foncière accueillant l'activité.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée :
 - Au plan vertical de façade et au faîtage,
 - A l'acrotère pour les toitures terrasses,

est fixée comme suit :

SECTEURS	BATIMENTS	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
Nl et Nlc	Tout bâtiment	4 m	9 m	4 m
Nlt	Logement	4 m	9 m	4 m
	Dépendance au logement	4 m	7 m	4 m
	Bâtiment lié à l'activité	Non défini	Non défini	Non défini

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Pour les logements de fonction :

- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu **sous réserve de respecter les prescriptions suivantes** :

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement avec le bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Dépendances

Les dépendances ne doivent pas être constituées en bardage tôle.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Éléments de paysage :

- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe 1 fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- L'ensemble des délaissés doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif incluant la plantation d'arbres de haute tige et l'intégration dans l'environnement paysager notamment au travers des essences utilisées.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle intègre l'ensemble des constructions situés en dehors du bourg (les villages, les hameaux ou l'habitat isolé) et n'ayant pas de vocation agricole. Il s'agit de secteur de taille et de capacité limité tel que défini au R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans le présent chapitre le sont à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Nh1** délimitant les secteurs où la création de logements neufs est autorisée,
- **Nh2** délimitant les secteurs où seule l'évolution du bâti existant et de ses dépendances est autorisée.
- **Nh2c** identifiant les secteurs Nh2 inscrits dans le périmètre de protection du captage du Gué Blandin

Rappel :

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- *Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*
 - a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*
 - b) *Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone Nh (Nh1,Nh2 et Nh2c):

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et notamment celles liées aux activités agricoles ou industrielles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes, mobil home quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules

De plus dans les zones Nh2 et Nh2c :

- La construction de logements neufs

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone Nh (Nh1,Nh2 et Nh2c):

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. L'extension est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- L'extension des logements dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette disposition ne s'applique par lorsqu'il s'agit d'une extension par changement d'affectation de bâtiment existant.

- Les dépendances au logement existant dans la limite d'une emprise au sol totale de 50 m². Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de créer une dépendance par changement d'affectation de bâtiment existant ni pour les piscines.
- Le changement de destination de bâtiments pour la création de logements ou d'hébergement touristique sous réserve :
 - qu'il s'agisse de bâtiment traditionnel en pierre
 - que le changement d'affectation soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti d'origine,
 - que l'assainissement soit réalisable
 - que le projet respecte l'article 16 des dispositions générales du présent règlement portant sur le principe de réciprocité avec les bâtiments d'élevage

Dans la zone Nh2c, les constructions et installations énumérés précédemment sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25/02/1999 portant Déclaration d'utilité publique l'alimentation en eau à partir du captage du Gué Blandin.

De plus, en secteur Nh1 uniquement:

- La construction de logements neufs sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Les voies nouvelles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies en sens unique et 5m pour les voies en double sens. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

III. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marche-pied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - la servitude de passage le long du littoral
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone depuis les constructions jusqu'au réseau public devra obligatoirement être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires de ces réseaux.

III. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées dans les conditions minimales suivantes :
 - Par rapport à la RD 775 : 75m par rapport à l'axe à l'exception des dérogations prévues au L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sauf pour les bâtiments d'exploitation agricoles qui peuvent être implantés à une distance minimale de 35m par rapport à l'axe
 - aux autres routes départementales : 20 m au minimum par rapport à l'axe
 - Par rapport aux autres voies : 3 m au minimum par rapport à la limite d'emprise des voies
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas une réduction de la marge de recul existante. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées dans les conditions suivantes par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions devra soit respecter les règles d'implantation ci-dessus ou pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4m minimum est imposée entre logements non accolés

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière concernée par le projet. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension ou la création de dépendances à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve des respecter les dispositions fixées à l'article Nh 2.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions principales mesurée :
 - Au plan vertical de façade et au faîtage,
 - A l'acrotère pour les toitures terrasses,

est fixée comme suit :

	PLAN VERTICAL DE FACADE	FAITAGE	ACROTERE
Constructions principales	4 m	9 m	4 m
Dépendances	4 m	7 m	4 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions attenantes.
- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu **sous réserve de respecter les préconisations suivantes** :

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement avec le bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions et d'équipements publics qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, ...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Dépendances

Les dépendances ne doivent pas être constituées en bardage tôle.

Dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1-7° sur les documents graphiques du présent PLU

- L'annexe 2 détermine un ensemble de préconisations pour la mise en œuvre de projets.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

– Hauteurs :

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 m sauf en limite de voie ferrée où elle pourra atteindre 2.00 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

– Composition des clôtures

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôture grillagée en limite d'emprise publique, le grillage devra impérativement être implanté à l'arrière d'une haie par rapport à la limite de l'emprise publique

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche si leur hauteur est supérieure à 0.5m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits

Eléments de paysage :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone Nh, U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Une exception pourra être tolérée dans le cas de projet d'ensemble sous réserve que toutes les mesures soient prises pour en limiter l'impact et que soit proposer des plantations équivalentes à celles supprimées

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

ANNEXE N°2 : Aspect architectural des constructions

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• logement - secteur Ua - Secteur Ub, Nh - Secteur 1 AUb • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement créé - 2 places par logement créé - 3 places par logement - 1 place par logement
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré* • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire* • Stade - Terrain de sports* • Salle de spectacle, de réunions* • Lieu de culte • Cinéma	- 1 place par classe - 2 places par classe* - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface hors oeuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

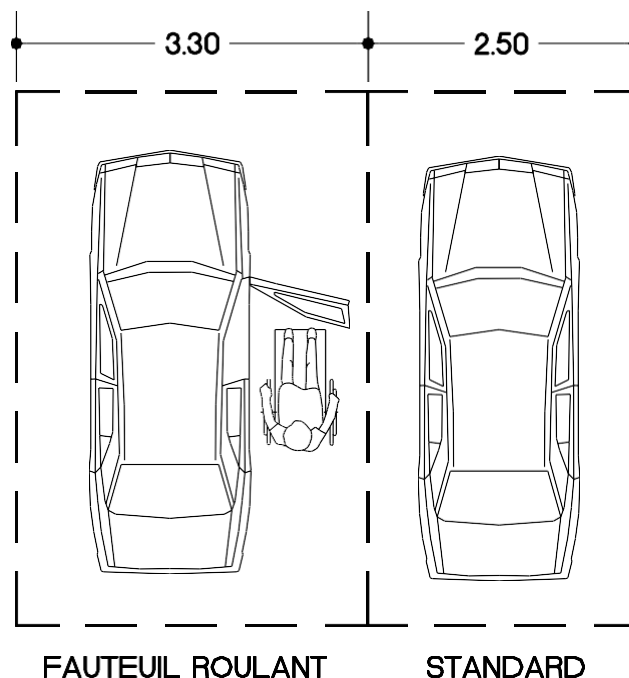
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

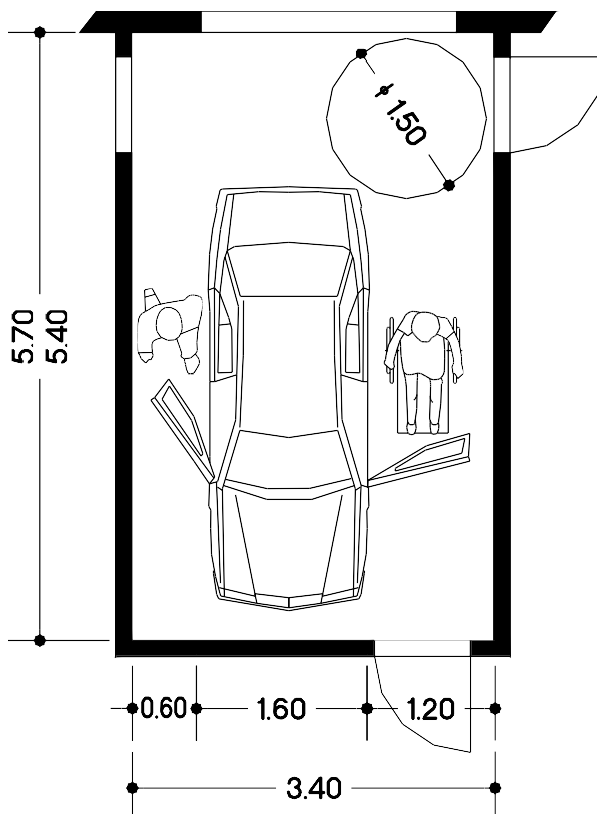
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE N°2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture défini au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Le PLU émet un ensemble de préconisations pour la mise en œuvre des projets :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique sera recommandée dans le cas d'extension pour tenir compte soit de l'identité de la construction.

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays d'aspect extérieur à celles existantes.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton brut. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.